Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Forretningsdag den 30. september 2024

Sagsnr. 2024-190149

Sagens parter:

Ejer: Lodsejer 1

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. Matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

8920 Randers NV

(Lb.nr. 707)

mod

Anlægsmyndighed: Banedanmark

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionen ændrer ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse i anledning af ekspropriation til elektrificering af jernbanestrækningen mellem Aarhus og Randers.

Mandag den 30. september 2024, ca. kl. 14.40, samledes Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland på Adresse 1 , 8920 Randers NV. Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, lektor, ph.d. Ole Terkelsen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer godsejer Niels Jørgen

Bønløkke og landmand Niels Erik Borup Poulsen, samt de kommunalt udpegede medlemmer lektor emeritus, cand.oecon. Marius Lyhne-Knudsen og landmand Lars Poulsen.

Som bistand for taksationskommissionen mødte den ledende landinspektør Torben Grundfør Richter, Mølbak Rådgivende Landinspektører A/S.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland af lodsejeren. Lodsejeren var mødt.

Anlægsmyndigheden gav møde ved jurist Lea Wiehe Bøtcher See, jurist Morten Borup og landinspektør Søren Fauerholm Christensen, alle Banedanmark.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig, cand.jur. Asbjørn Hagen Varde.

Taksationskommissionen har afholdt et supplerende voteringsmøde tirsdag den 8. oktober 2024.

Sagens oplysninger

Sagens omstændigheder, herunder ejendommen, arealafståelsen og de øvrige indgreb på ejendommen, er nærmere beskrevet i Statsekspropriationskommissionen for Jyllands kendelse af 2. april 2024, hvis resultat og begrundelse er gengivet nedenfor.

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 2. april 2024

"Kommissionen har på grundlag af de under forretningen foreliggende oplysninger, herunder hensyn til prisniveauet for jord i området samt hensyn til beliggenheden og beskaffenheden af det afståede areal fastsat en erstatning på 24.400 kr., svarende til 20 kr. pr. m^2.

Hertil kommer en ulempeerstatning på 17.050 kr. for samtlige ulemper, herunder servitut om 25 kV højspændingskabel som anmærkning u1 i fortegnelsen, servitut om 150 kV højspændingskabel som anmærkning u i fortegnelsen, servitut om eldrift som anmærkning r i fortegnelsen samt defigurering.

For udgifter til ændring af markkort er ejeren tillagt 1.500 kr.

Erstatningen for servitut om eldrift er beregnet takstmæssigt, idet kommissionen ved fastsættelsen af taksterne har lagt afgørende vægt på det berørte areals karakter, indretningen af ejendommen og anvendelsen af denne set i forhold til indskrænkningerne, som servitutten medfører i forhold til den konkrete anvendelse af arealet. Videre har kommissionen lagt vægt på den byrde, som servitutten medfører for ejendommen i forhold til sikring af minimumsafstanden mellem beplantningen og køreledningsanlægget, jf. servituttens § 1.

Ud fra ovenstående har kommissionen fastsat en erstatning på 4 kr. pr. m^2 i zonen fra 0-10 meter, 1 kr. pr. m^2 i zonen fra 10-14 meter og 1 kr. pr. m^2 i zonen fra 14-19 meter. Erstatningen for pålæg af servitutten udgør herefter 4.150 kr.

Kommissionen har ikke fundet, at der gør sig særlige forhold gældende for ejendommen, som kan begrunde en fravigelse af den fastsatte takst for erstatningsberegningen i forhold til pålæg af servitut om eldrift.

Kommissionen har ved sin erstatningsfastsættelse for så vidt angår anmærkning u og u1 i fortegnelsen taget udgangspunkt i oplysninger om standardtaksterne for den gældende landsaftale om elanlæg på landbrugsjord samt set på indgrebets karakter og omfang.

Endvidere har kommissionen lagt vægt på arealets karakter og brugen af arealet sammenholdt med de restriktioner, som følger af anmærkning u og u1 i fortegnelsen i forhold til brugen af arealet.

Kommissionen har endvidere lagt afgørende vægt på længden af kabeltracéet og størrelsen af det servitutbelagte areal sammenholdt med de restriktioner, der følger af anmærkning u og u1 i fortegnelsen i forhold til arealets karakter. Erstatningen er således fastsat på baggrund af et samlet skøn.

På grundlag af de under forretningen foreliggende oplysninger har kommissionen for servitut om 25 kV højspændingskabel og servitut om 150 kV højspændingskabel, fastsat en skønsmæssigt afrundet erstatning på 12.000 kr.

Erstatning for midlertidig brug af arbejdsareal fastsættes først, når den midlertidige brug er ophørt, jf. ekspropriationsproceslovens § 18.

Kommissionen finder ikke, at der er grundlag for at tillægge ejeren yderligere erstatning for ekspropriationsindgrebet. Kommissionen finder således, at der med de fastsatte beløb er ydet ejeren fuld erstatning for ekspropriationsindgrebet.

Ekspropriationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til ekspropriationsproceslovens § 17, stk. 4.

Med hensyn til forrentning forholdes som nedenfor anført, jf. ekspropriationsproceslovens § 22, 2. pkt.

Herefter

b e s t e m m e s:

For det afståede areal, ca. 1.220 m^2, og for samtlige ulemper, herunder servitut om 25 kV højspændingskabel som anmærkning u1 i fortegnelsen, servitut om 150 kV højspændingskabel som anmærkning u i fortegnelsen, servitut om eldrift som anmærkning r i fortegnelsen samt defigurering	*41.450 kr.*
For ændring af markkort	*1.500 kr.*

Rente 3,60 % p.a. fra den 11. december 2023

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes.

Lodsejeren anførte, at anlægsprojektet har været en stor ulempe, og at han helst ville være fri for arealafståelsen.

Lodsejeren bemærkede, at driften af det resterende landbrugsareal bliver vanskeliggjort som følge af de ændrede markformer på ejendommen, der er mere krævende at navigere med landbrugsmaskiner.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Indledningsvis gennemgik anlægsmyndighedens repræsentant anlægsprojektet og det ekspropriative indgreb.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at erstatningen for eldriftsservitutten er beregnet efter en fast og mangeårig praksis, og at ekspropriationskommissionen ikke har fundet, at der gør sig særlige forhold gældende for ejendommen, som kan begrunde en fravigelse af den fastsatte takst for erstatningsberegningen i forhold til pålæg af eldriftsservitutten.

Anlægsmyndighedens repræsentant bemærkede, at arealet pålagt servitutten om kabelanlæg for 150 kV højspændingskablet eventuelt skal berigtiges af anlægsmyndigheden.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at det er landbrugsjordens værdi i almindelig handel, der er afgørende for arealerstatningen. Repræsentanten henviste til, at den af ekspropriationskommissionen fastsatte arealerstatning er fastsat til 20 kr. pr. m^2 under hensyn til prisniveauet i området.

Ifølge anlægsmyndighedens repræsentant har ekspropriationskommissionen taget højde for de varige ulemper for driften af landbruget på ejendommen. Repræsentanten bemærkede, at der tages luftfotos af de midlertidige arbejdsarealer på ejendommen, så de kan tilbageleveres til lodsejeren, når anlægsarbejdet er udført.

Repræsentanten anførte, at den af ekspropriationskommissionen fastsatte erstatning for indgrebet er passende fastsat og påstod, at den samlede erstatning bør stadfæstes.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen lægger til grund, at den af ekspropriationskommissionen tilkendte ulempeerstatning omfatter en erstatning for defigurering på 900 kr., og at det defigurerede areal er opgjort til 200 m^2. Taksationskommissionen lægger imidlertid på baggrund af det under sagen oplyste til grund, at det defigurerede areal udgør ca. 500 m^2.

Taksationskommissionen bemærker videre, at erstatningen for defigurering i taksationspraksis som udgangspunkt udmåles til 4,5 kr. pr. m^2, men at det spørgsmål er

rejst, om der er grundlag for at ændre praksis på grund af prisudviklingen i forhold den seneste justering af "taksten", der går en del år tilbage. En sådan justering har været overvejet i en årrække, sml. Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborgs kendelse af 15. juni 2015 optrykt i KFE 2015.289 med note 1, og ekspropriationskommissionen kan med fordel tage spørgsmålet op til overvejelse. Taksationskommissionen fastsætter i denne sag efter et skøn erstatningen for defigurering til 2.750 kr.

Taksationskommissionen stadfæster i øvrigt ekspropriationskommissionens kendelse i henhold til de grunde, der er anført i kendelsen.

Taksationskommissionen har for så vidt angår servitut om 150 kV højspændingskablet taget udgangspunkt i servitutarealet oplyst i ekspropriationskommissionens kendelse.

Konklusion

For det afståede areal, ca. 1.220 m^2, og for samtlige ulemper, herunder servitut om 25 kV højspændingskabel som anmærkning u1 i fortegnelsen, servitut om 150 kV højspændingskabel som anmærkning u i fortegnelsen, servitut om eldrift som anmærkning r i fortegnelsen samt defigurering	43.300 kr.
For ændring af markkort	1.500 kr.

Rente 3,60 % p.a. fra den 11. december 2023

Ole Terkelsen

Niels Jørgen Bønløkke

Niels Erik Borup Poulsen

Marius Lyhne-Knudsen

Lars Poulsen

/Asbjørn Hagen Varde

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023 med senere ændringer. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Den af taksationskommissionen afsagte kendelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Er en part utilfreds med taksationskommissionens ansættelse af erstatning, kan sagen mod modparten indbringes for de almindelige domstole. Opmærksomheden henledes på, at sag om erstatning ifølge ekspropriationsproceslovens

§ 26, stk. 1, 2. pkt., skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 19. december 2024.



Asbjørn Hagen Varde

Fuldmægtig, cand.jur.